

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu dân cư mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Thông báo số 1038-TB/TU ngày 04/5/2022 của Tỉnh ủy;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 281/BC-SXD ngày 13/5/2022; UBND huyện Việt Yên tại Tờ trình số 213/TTr-UBND ngày 09/5/2022,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

## 1. Tên đồ án.

Điều chỉnh tên đồ án từ “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên” sang “Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên” để phù hợp với tên danh mục dự án (STT661) trong Quy hoạch sử dụng đất của huyện Việt Yên đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021).

## 2. Ranh giới và phạm vi quy hoạch.

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Quang Châu, huyện Việt Yên; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Khu dân cư dịch vụ Đồng Lớn;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp thôn Nam Ngạn;
- Phía Đông: Giáp đường gom QL1;
- Phía Tây: Giáp đường Cái Quan.

b) *Quy mô đồ án:* Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 19,9 ha, dân số khoảng 3.300 người.

## 3. Tính chất.

Là Khu dân cư, khu dân cư mới của xã Quang Châu, huyện Việt Yên có đầy đủ công trình công cộng, dịch vụ đơn vị ở và được xây dựng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

## 4. Quy hoạch sử dụng đất.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:*

STT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>60.707</b>	<b>30,67</b>	<b>54.925</b>	<b>27,61</b>
1	Nhà ở liền kề	50.979	25,76	46.578	23,41
2	Nhà cao tầng	9.728	4,92	8.347	4,20
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>25.662</b>	<b>12,97</b>	<b>38.320</b>	<b>19,26</b>
1	Nhà văn hóa	1.111	0,56	812	0,41
2	Đất giáo dục	6.337	3,20	2.761	1,39
3	Trạm y tế	518	0,26	705	0,35
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	15.673	7,92	28.999	14,58
5	Đất thương mại, dịch vụ	2.023	1,02	5.043	2,53
<b>III</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>111.550</b>	<b>56,36</b>	<b>105.717</b>	<b>53,13</b>
1	Đất giao thông	98.037	49,53	90.737	45,61

2	Bãi đỗ xe	8.751	4,42	3.910	1,97
3	Trạm xử lý nước thải, rãnh thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khác	4.763	2,41	11.070	5,56
	<b>Tổng cộng</b>	<b>197.919</b>	<b>100,00</b>	<b>198.962</b>	<b>100,00</b>

## **5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.**

### *a) Giải pháp tổ chức không gian :*

Trên cơ sở các tuyến đường TL 295B, đường gom QL1, đường khu vực hiện có, quy hoạch các tuyến đường có quy mô mặt cắt lớn chạy theo hướng Đông Bắc - Tây nam và Tây Bắc- Đông Nam làm trục chính, các tuyến đường nhánh theo dạng ô bàn cờ hình thành nên các khu chức năng chính của dự án như các khu công trình công cộng, cây xanh vui chơi giải trí, khu thương mại dịch vụ...

Điểm nhấn của dự án là lõi xanh công viên vui chơi giải trí trung tâm nằm cạnh đường chính, nằm chính giữa dự án chiếm phần lớn diện tích dự án, là trái tim của dự án với cảnh quan đặc sắc và ấn tượng, nâng cao đời sống tinh thần cho người dân dự án nói riêng và cho xã Quang Châu nói chung;

Các công trình công cộng khác như y tế, giáo dục, nhà văn hóa dân cư, bãi đỗ xe tĩnh... được tổ chức khoa học và bố trí ở những vị trí với bán kính phục vụ hợp lý tới từng khu dân cư trong dự án;

Các khu nhà ở liền kề được bố trí dọc theo các đường giao thông với nhiều lợi thế về cảnh quan và các tiện ích khác phù hợp với từng loại hình, từng nhu cầu của người dân; khu nhà cao tầng được bố trí kết hợp khu thương mại dịch vụ bố trí của ngõ phía Nam tạo điểm nhấn cho khu dân cư;

Mạng lưới hạ tầng được thiết kế đồng bộ hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại IV, phục vụ tối đa nhu cầu của dân cư dự án nói riêng cũng như dân cư xã nói chung.

### *b) Thiết kế đô thị:*

Khung thiết kế đô thị được là các trục không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng Đông Bắc - Tây nam; hệ thống công trình công cộng và dịch vụ thương mại được bố trí tập trung tại khu vực lõi dân cư;

Các công trình công cộng và dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng bền vững, an toàn, mật độ phù hợp, có khoảng lùi để tạo không gian và điểm nhấn kiến trúc; các công trình công cộng khác như trường mầm non, nhà văn hóa được xây dựng mới mật độ thấp, có không gian cây xanh cảnh quan, môi trường tốt để phục vụ nhu cầu học tập và sinh hoạt văn hóa của khu dân cư;

Khu vực vườn hoa, cây xanh bố trí hệ thống sân chơi, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, tượng trang trí, các điểm dừng chân;

Khu nhà ở cao tầng được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, hợp lý về mặt không gian cũng như công năng sử dụng; màu sắc công trình hài hoà với cảnh quan chung của khu dân cư và cảnh quan khu vực xung quanh;

Khu nhà ở chia lô và nhà ở biệt thự được thiết kế với hình thức kiến trúc phù hợp, có màu sắc, cao độ ban công, các tầng nhà thống nhất theo từng tuyến phố và phù hợp theo quy chế quản lý không gian kiến trúc của khu dân cư và khu vực xung quanh.

## **6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.**

### *a) Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường TL295B hiện trạng có lòng đường rộng khoảng 12m; quy hoạch rộng 37,0m; trong đó: Lòng đường 27m, hè đường  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ ;

+ Đường QL1 hiện trạng giáp khu vực nghiên cứu: Lòng đường  $2 \times 11,25\text{m} = 22,5\text{m}$ , lề đường mỗi bên 0,75m, dải phân cách giữa rộng 9,0m, mái taluy phân cách với đường gom rộng khoảng 11,6m, đường gom rộng 10,5m;

- Giao thông đối nội:

+ Mặt cắt (1-1) rộng 46,0m; trong đó: Lòng đường  $2 \times 10,5 = 21\text{m}$ , dải phân cách giữa 9,0m, hè đường  $2 \times 8\text{m} = 16\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (2-2) rộng 22,5m; trong đó: Lòng đường 10,5m, hè đường  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (3-3) rộng 20,0m; trong đó: Lòng đường 8,0m, hè đường  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (4-4) rộng 21,0m; trong đó: Lòng đường 12,0m, hè đường  $3\text{m} + 6\text{m} = 9\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (5-5) rộng 19,5m; trong đó: Lòng đường 9,5m, hè đường  $6\text{m} + 4\text{m} = 10\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (6-6) rộng 19,5m; trong đó: Lòng đường 10,5m, hè đường  $3\text{m} + 6\text{m} = 9\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (7-7) rộng 18,5m; trong đó: Lòng đường 10,5m, hè đường  $2\text{m} + 6\text{m} = 8\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (8-8) rộng 21,0m; trong đó: Lòng đường 15m, hè đường  $2 \times 3,0\text{m} = 6\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (9-9) rộng 17,0m; trong đó: Lòng đường 12,0m, hè đường  $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ ;

+ Mặt cắt (10-10) rộng 24,0m; trong đó: Lòng đường 12,0m, hè đường  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

*b) San nền:* Cao độ san nền các lô đất phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh, quy hoạch chung xây dựng được duyệt và đường quy hoạch; cao độ san nền thấp nhất là +3,15m, cao độ cao nhất là +3,75m.

*c) Thoát nước:*

Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo chế độ tự chảy.

\* Hệ thống thoát nước mưa:

Hướng thoát nước: Từ phía Tây sang Đông, thoát ra kênh tiêu chung của khu vực (kênh TQ3.1);

- Mạng lưới thoát nước mưa: Công thoát nước mưa đi dọc trên vỉa hè, được sử dụng công BTCT có đường kính từ D600÷D1200, công hộp BTCT kích thước BxH: 2x1,5m, 4x2m; độ sâu chôn công  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với công vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với công dưới lòng đường; độ dốc công tròn tối thiểu  $i = 1/D$ , công hộp 0,2%; hệ thống giếng thu nước mưa bố trí cách nhau < 30m.

- Hoàn trả các tuyến kênh tiêu hiện có phía Tây dự án được hoàn trả bằng các tuyến công thoát nước công hộp BTCT BXH=(2x1,5)m và (4x2)m hướng từ Tây – Đông thoát vào kênh tiêu chung phía Đông dự án.

\* Hệ thống thoát nước thải:

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các công trình trước khi thoát vào hệ thống công thoát nước thải chung về trạm xử lý; xây dựng trạm xử lý với công suất khoảng 1.100m<sup>3</sup>/ngđ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý được xây ngầm, có hệ thống thu khí; nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống kênh tiêu của khu vực;

Công thoát nước thải sử dụng công nhựa HDPE có đường kính D300-D400 được bố trí trên vỉa hè và hào kỹ thuật sau các dãy nhà ở; độ sâu chôn công  $H_{\min} \geq 0,5\text{m}$  đối với công vỉa hè,  $H_{\min} \geq 0,7\text{m}$  đối với công dưới lòng đường; độ dốc tối thiểu với đối với công  $i \geq 1/D$ , đối với rãnh  $i \geq 0,2\%$ ; hệ thống giếng thăm bố trí cách nhau khoảng 30m.

*d) Cấp nước:*

- Nguồn nước: Điểm đầu nối trên đường ống hiện có đi dọc theo đường TL295B và đường gom QL1; tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch khoảng 1.100m<sup>3</sup>/ngđ;

- Mạng lưới đường ống cấp nước được quy hoạch tổ chức theo sơ đồ vòng kết hợp nhánh cụt, cấp nước sinh hoạt kết hợp nước chữa cháy áp lực thấp. Đường kính ống cấp nước từ D50 – D225, dùng ống nhựa HDPE, được đặt dưới vỉa hè có độ sâu chôn ống (tính đến đỉnh ống) tối thiểu 0,7m và đoạn qua đường có độ sâu tối thiểu 0,9m đặt trong ống thép lồng bảo vệ;

- Cấp nước chữa cháy: Chữa cháy áp lực thấp, khi có cháy, xe chữa cháy lấy nước tại các trụ nước chữa cháy  $\geq D100$ . Các trụ nước chữa cháy được bố trí trên các đường ống cấp nước dọc theo các tuyến đường, tại các ngã 3, ngã ... để thuận tiện cho xe vào lấy nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy không quá 150m.

*e) Cấp điện:*

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực dự án từ trạm biến áp 110kV Quang Châu.

- Trạm biến áp: Dự kiến xây dựng 04 trạm biến áp mới hạ thế 22(35)/0,4kV với tổng công suất khoảng 4.500kVA;

- Hệ thống cấp điện trung thế: Xây dựng cáp điện 22(35)kV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện cho các trạm biến áp 22(35)/0,4kV;

+ Tuyến 35kV đoạn đi qua dự án hiện có nhằm đảm bảo mỹ quan sẽ hoàn trả hạ ngầm cải tạo hướng tuyến.

- Hệ thống cấp điện hạ thế: Đường dây 0,4kV cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà tới các tủ điện các hộ, cột điện chiếu sáng.

*f) Thông tin liên lạc:* Hệ thống công, bề kỹ thuật: Bố trí hệ thống thông tin liên lạc đi chung trong tuyến công bề kỹ thuật, chôn ngầm dưới vỉa hè, trong hào kỹ thuật sau dãy nhà; khoảng cách giữa các hố ga kéo cáp tối đa 35m, tuyến ống trục chính sử dụng ống nhựa PVC D110, ống nhánh sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE D50/40;

- Trạm BTS: Bố trí 02 trạm tại khu vực đất cây xanh của khu dân cư.

*g) Chất thải rắn (CTR):*

- Trong khu vực vườn hoa, cây xanh, các trục đường lớn đặt các thùng đựng CTR; điểm thu gom và tập kết bố trí gần khu vực xử lý nước thải;

- CTR phải được phân loại tại nguồn thành hai loại: Chất thải rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ được thu gom đưa đi xử lý tại khu xử lý chung của huyện.

*h) Đánh giá môi trường chiến lược:* Đồ án đã đánh giá môi trường chiến lược theo các quy định hiện hành, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực.

*i) Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật:* Hệ thống thông tin liên lạc, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và nước mưa trên các trục đường đều bố trí trên phần đất hè đường, đất hạ tầng giữa các dãy nhà ở liền kề.

## **7. Những hạng mục chính cần ưu tiên đầu tư xây dựng.**

- Hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng các trục giao thông, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải...;

- Công trình công cộng: Trường học, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe...

## **8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định cụ thể trong “điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới phía Nam xã Quang Châu, huyện Việt Yên (tỷ lệ 1/500)” ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** UBND huyện Việt Yên có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Việt Yên và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

***Nơi nhận:***

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công TĐTT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Ô Pích**